



# O combate ao branqueamento

POR MAFALDA MARTINS LOURENÇO  
/CONSULTORA DA ABREU ADVOGADOS



**E**ntrou em vigor há três meses a legislação nacional que está a “apertar o cerco” a operações de branqueamento de capitais e financiamento ao terrorismo. O setor imobiliário está empenhado em cumprir a nova regulamentação para evitar momentos como aquele, no início deste ano, quando a Comissão Europeia avançou com um processo de infração contra Portugal por falta de transposição de regras europeias contra branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo (Diretiva 2015/849).

O Regulamento 276/2019, do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P., vem clarificar o âmbito de aplicação da Lei de Combate ao Branqueamento e Financiamento de Terrorismo (LBCFT), incluindo a quase totalidade das entidades imobiliárias, uma vez que foi muito abrangente na lista daquelas que se veem obrigadas a esta lei. Falamos de um mercado de elevado dinamismo e que tem demonstrado grande empenho na aplicação das medidas da LBCFT, investindo tempo e recursos para se “livrar” desta “etiqueta” da corrupção. Os dados do Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção são claros a espelhar os resultados deste empenho: as transações imobiliárias realizadas em numerário atingiram o valor de 22,6 milhões de euros entre janeiro e maio deste ano, face aos 17,1 milhões de euros comunicados para o mesmo período de 2018.

A par com a Lei de 2017, a nova regulamentação vem agora impor uma série de deveres, anteriormente inexistentes, relativamente às operações efetuadas, propostas ou tentadas, e que forcem o setor a uma verdadeira e consequente aplicação das regras. Entre outras medidas, as entidades abrangidas passam a estar obrigadas a comunicar às entidades competentes sempre que suspeitem da origem dos fundos ou dos bens.

Ainda é uma tarefa árdua para as entidades imobiliárias rastrear os proprietários beneficiários em muitas das operações que realizam.

Esta difícil situação implica um verdadeiro jogo de paciência para que se tente reunir toda a informação, rastreando todos os tipos de pessoas envolvidas nas operações. O que será necessário para que se cumpra, conforme previsto na nova regulamentação, o dever de analisar com especial cuidado e atenção todos os elementos da operação. A acompanhar esta medida está ainda o dever de abstenção da prática de quaisquer atos ou operações sempre que suspeitem da natureza criminosa dos fundos em questão.

Perante a dúvida, estas entidades abrangidas pelo regulamento devem recusar-se ao início de relações de negócio ou a fazer transações, ainda que ocasionais, sempre que não tenham todos

os elementos que a lei prevê como essenciais. Estão ainda as entidades comprometidas com o dever de colaboração, não só na resposta atempada às autoridades judiciais e policiais mas também na abstenção de condutas obstrutivas.

De referir ainda o compromisso com o dever da não divulgação, em que estas entidades devem agir com especial cautela pois as suas atitudes não devem denunciar a existência de alguma “suspeita”.

Apesar da positividade e do empenho do setor, não posso ignorar alguns aspetos sobre a realidade do nosso mercado.

Algumas das medidas poderão tomar recursos de todas as entidades, com a acrescida dificuldade para as de menor dimensão. Recursos que deverão ser alocados para a obrigação de recolha, análise e conservação da informação.

Por outro lado, enquanto todo o setor se prepara para continuar a fazer a sua parte na “limpeza”, creio que alguns investidores mais antigos e desprevenidos poderão encontrar-se envolvidos em casos de corrupção sem que tenham essa intenção mas somente por pura ignorância para com as novas regras. A sua reputação ficará manchada, assim como a de todo o setor, numa altura em que cada vez mais relatórios se apressam a apontar as taxas de crime por mercado ou atividade. ■

visaoimobiliario@visao.pt

*As transações imobiliárias realizadas em numerário atingiram o valor de 22,6 milhões de euros entre janeiro e maio deste ano, face aos 17,1 milhões de euros comunicados para o mesmo período de 2018*